



NYBORG KOMMUNE
Teknik- og Miljøafdelingen 2007

LOKALPLAN NR. 200



**Byudvikling ved Fynsvej Nord
- et nyt grønt boligområde i Nyborg**

April 2008

Indhold

Hvad er en lokalplan ?.....	3
Indsigelser og ændringsforslag	3
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold.....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
 Lokalplanens retsvirkninger.....	 19
 Lokalplanens bestemmelser.....	 20
1.0 Lokalplanens formål	20
2.0 Område og zonestatus.....	20
3.0 Områdets anvendelse	21
4.0 Udstykning	21
5.0 Vej- og parkeringsforhold	22
6.0 Ledningsanlæg	23
7.0 Bebyggelsens, omfang og placering	23
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
9.0 Ubebyggede arealer	26
10.0 Støjforhold.....	27
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .	28
12.0 Grundejerforening	28
13.0 Påtaleret.....	28
V14.0 Vedtagelsespåtegning.....	29
 Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	 30
Kortbilag 2 - Delområder og veje	31
Kortbilag 3 - Retningsgivende udstykningsplan	32
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	33

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte.

Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Lokalplanens baggrund

Den eksisterende rummelighed for etablering af parcelhuse i Nyborg by er opbrugt, når de sidste grunde i Ravnekærlund er solgt.

Området ved Fynsvej Nord er et af få mulige byvækstområder for boliger og institutioner i umiddelbar tilknytning til Nyborg.

De bynære havnearealer er primært udlagt til etageboliger. Dette understreger behovet for udlæg af nye arealer til åben-lav boligbyggeri med det formål at kunne tilbyde borgerne muligheden for at bo i parcelhus eller tæt-lav bolig. Ibrugtagning af området ved Fynsvej Nord vil medvirke til at opfylde kommuneplanens målsætning om et bredt og varieret udbud af boligformer i Nyborg.

Byrådet ønsker derfor at iværksætte en planlægning for området mellem Fynsvej og Ladegård Å med det formål at muliggøre en byudvikling med boliger, institutioner og grønne områder.

Området ønskes udviklet i etaper, således at der i første omgang kun planlægges for den vestlige del mod Lindemborgvej.

Området mellem Fynsvej og Ladegård Å er indvindingsopland til Hjulby Bro Vandværk.

Fyns Amt har som daværende myndighed afgjort, at området kan anvendes til bymæssige formål i form af boliger og institutioner uden væsentlig risiko for forurening af grundvandet, såfremt en række forhold respekteres, - eksempelvis et forbud mod anvendelse af pesticider i området.

Byrådet har på denne baggrund besluttet at udarbejde nærværende lokalplan med det formål at skabe et spændende, varieret og bæredygtigt boligområde med miljømæssige og rekreative værdier, der respekterer vandindvindingsinteresserne i området.

Lokalplanens formål og indhold

Området:

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 35 ha, der primært anvendes til landbrugsdrift.

Området afgrænses mod vest af Lindenbergvej og mod nord af stiforbindelsen i det tidligere jernbane-tracé. Dalstrøget mellem Paradishusene og Pilsmosen udgør den østlige afgrænsning mod Juelsbergs jorder, og Fynsvej udgør lokalplanens sydlige afgrænsning.

Der er tale om et let kuperet terræn med en karakteristisk afslutning ned mod engarealerne omkring Pilsmosen. I den nordlige del løber et beplantet jorddige, og omkring Jagtenborg er der et mindre skovområde.

I området er der 2 fritliggende boliger mod Lindenbergvej, der inddrages i planen. Gården Jagtenborg mod Fynsvej er nedrevet i forbindelse med byudviklingen.

Formål:

Det er formålet med lokalplanen at skabe et attraktivt og anderledes boligområde til både åben-lav og tæt-lav bebyggelse, der er kendetegnet ved en stor variation i udformning af både udstykningsplan og vejforløb samt karakteren af de



Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

grønne rekreative områder mellem boligerne og mod omgivelserne.

Det er et krav fra overordnet myndighed, at lokalplanområdet udbygges med respekt for de eksisterende vandindvindingsinteresser.

Disponering:

Lokalplanområdet vejbetjenes via en rundkørsel på Fynsvej ved Lyøvej.

Bebyggelsesplanen fastlægger et antal lukkede boligvænger, der er tilsluttet stamvejene i området som vist på illustrationsplanen.

Boligvængerne anlægges med snoede forløb, og de enkelte parcelhusgrunde udformes i varierende størrelse og udformning. Der er tale om grunde med utraditionelle og irregulære former, der vil medvirke til et spændende og anderledes helhedsindtryk, som vist på den retningsgivende udstykningsplan og illustrationsplanen.

Inden for lokalplanområdet kan der opføres ca. 110 parcelhuse og ca. 60 tæt-lav boliger.

Parcelhusgrundene udstykkes med en størrelse ikke under 900 m², og områderne til tæt-lav boligbebyggelse udlægges som storparceller, der afhændes på baggrund af konkrete projekter af høj arkitektonisk værdi.

I områdets sydlige del ved adgangsvejen til området åbnes der mulighed for etablering af en daginstitution.

Mellem de enkelte boligvænger etableres grønne kiler i varierende bredde, der åbner mulighed for spændende forløb gennem området. Der tilstræbes et grønt helhedspræg med en ensartet hækbepantning omkring de enkelte boligparceller.



Lokalplanområdet set fra Lindborgvej mod byen

Mod Fynsvej etableres en beplantet støjvold, der i den vestlige del af området kombineres med en større sammenhængende beplantning som buffer mod transformerstationen på modsatte side af Lindenborgvej.

Bebyggelsen:

I den nordlige del af området, hvor bebyggelsen ligger åbent og danner kant mod dalstrøget ønskes en lav boligbebyggelse, der lægger sig i terrænet og tilpasser sig dette. Bebyggelsen i de yderste boligvænger må derfor kun opføres i 1 etage med en max. højde på 6 m.

Resten af parcelhusbebyggelsen kan opføres i 1½ etage. Den tæt-lave boligbebyggelse kan opføres i op til 2 etager. En del af områdets sydvestlige hjørne kunne med fordel anvendes til træhuse for at skabe et særligt område med sin helt egen karakter og udtryk i samspil med den tilgrænsende beplantning.

Det er hensigten, at der i området skal opføres bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der respekterer det eksisterende terræn og udnytter de særlige muligheder, som de helt specielle grunde skaber. - Der vil i forbindelse med salg af grunde blive udarbejdet en bygherrevejledning med gode råd til opførelse af bebyggelse samt forslag og krav til miljørigtige og bæredygtige løsninger.

Med hensyn til tæt-lav boligbebyggelser skal de viste illustrationer i lokalplanen tjene som eksempler på mulige løsninger til inspiration.

Veje og stier:

Der reserveres areal til en forlængelse af den centrale stamvej gennem området, der skal forsyne en kommende boligudvikling på de tilgrænsende jorde mod øst.

Stamveje og boligvænger anlægges som vist på principsnittene. Der tilstræbes et enkelt udtryk med en grøn karakter og et gedigent materialevalg (sort asfalt, lys granit og grønne rabatter).

Langs Fynsvej reserveres areal til en dobbeltrettet cykelsti, der forbindes med de interne stier i området ved rundkørslen og i områdets østlige ende.

De interne stier forbindes ligeledes med den rekreative sti i det gamle jernbanetracé.

De vigtigste stier i området fremgår af illustrationsplanen på kortbilag 4.

De grønne kiler mellem boligvængerne anlægges i græs, der på de brede steder åbner mulighed for indretning af små nærlegepladser, grillpladser og lignende.

Boligparcellernes skel skal mod de fælles grønne områder, veje og stier beplantes med bøgehæk, så der opnås et ensartet grønt præg i hele området, der understreger det kantede og varierede forløb.

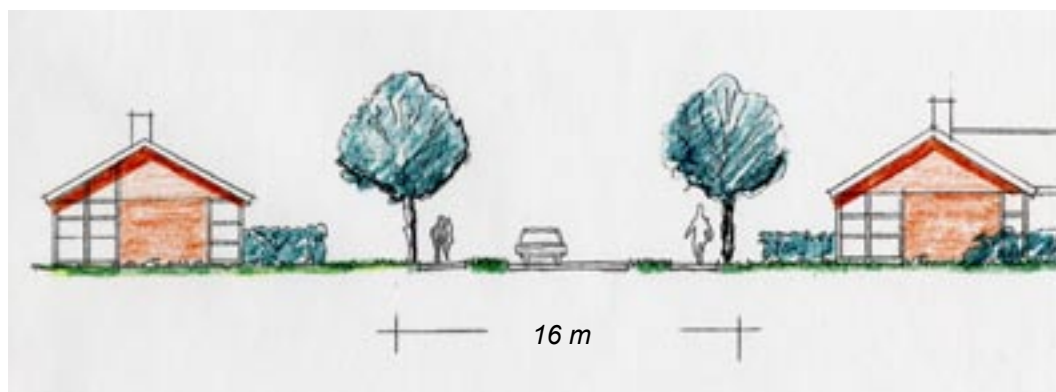
I boligvængerne kan der plantes enkelte opstammede træer i forbindelse med græsrabatterne og stipassager mellem parcellerne, så der skabes karakter i gaderummet.

Rækkefølgeplan:

Lokalplanområdet kan udbygges i 3 etaper som vist på nedenstående illustration.



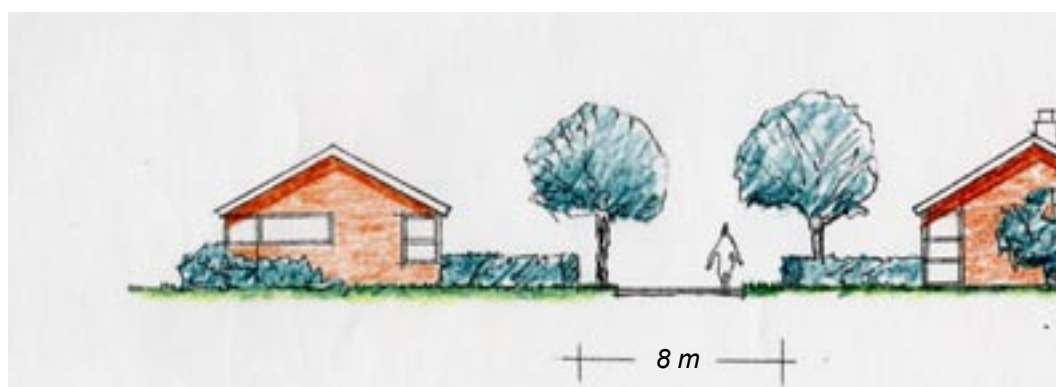
Illustrationsplan der viser områdets disponering og en mulig etapeopdeling



Principsnit Hovedstamvej A



Principsnit stamveje B, C og D



Principsnit Boligvænge

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 - udlagt som konkret udpeget fremtidigt byzoneområde (boligområde).

Af regionplanen fremgår det, at der kun kan kommuneplanlægges for området, hvis arbejdet med indsatsplanen for grundvand viser, at udlægget er foreneligt med beskyttelse af grundvandsressourcerne i området.

Fyns Amt besluttede i november 2006, at der kan kommuneplanlægges for det udlagte område under følgende forudsætninger:

** Der er alene tale om boliger eller administrative erhverv (institutioner, kontor erhverv mv. uden lager af olie- og kemikalieprodukter). Det skal sikres, at arealanvendelsen fastholdes i fremtiden.*

** Byggelinie på 150 m i forhold til Ladegård Å skal overholdes.*

** Der skal tinglyses forbud mod brug af pesticider på alle udstykkede parceller.*

** Der skal foretages oplysningskampagner for beboerne for at håndhæve forbud mod brug af pesticider.*



Karakter af den østlige stamvej med tæt-lav boligbebyggelse mod Fynsvej

** Området skal kloakeres, og der skal etableres skærpede vilkår til kloakkernes tæthed.*

** Området skal forsynes med fjernvarme, så oliefyr og olieoplag undgås.*

** Der skal etableres faskiner til nedsivning af tagvand til sikring af grundvandsdannelsen, og der skal sikres, at tagmaterialerne ikke forurener tagvandet (f.eks. undgå blyinddækninger, tjære eller kobbertagrender). (*se efterfølgende afsnit om Spildevand side 18).*

** Overfladevand fra veje og p-arealer skal opsamles og afledes til renseanlæg (*se efterfølgende afsnit om Spildevand side 18).*

** Støjvolde skal etableres med ren jord.*

** Der skal etableres skærpet overvågning af grundvandets kvalitet og strømningsretning i overensstemmelse med Indsatsplanen allerede nu, for at kunne gribe ind, hvis strømningsretningen ændres, eller hvis der sker forurening.*

Kommuneplanen

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2001 (Rammeområde 1.O.33. der er udlagt til offentlige formål). Resten af området er ikke omfattet af kommuneplanen, hvilket har nødvendiggjort et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg nr. 20, der omfatter hele lokalplanområdet, er offentliggjort sideløbende med lokalplanen.



Eksempel på tæt-lav boligbebyggelse til inspiration

Kommuneplantillæg nr. 20 udlægger området mellem Fynsvej og Ladegård Å til fremtidig byudviklingsområde (boligformål og institutionsformål).

Kommuneplantillægget er udarbejdet i overensstemmelse med de betingelser for beskyttelsen af vandindvindingsinteresserne i området som beskrevet i ovenstående afsnit.

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplantillæg nr. 20 og betingelserne for beskyttelsen af grundvandet i området. Kommuneplantillægget er ligeledes udarbejdet i overensstemmelse med konklusionerne i de efterfølgende beskrevne miljøredegørelser *"Afklaring af forudsætninger for Bolig- og institutionsområde ved Fynsvej"* (maj 2006) og *"Miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 20 og lokalplan nr. 200"* (oktober 2007).

Miljøvurdering af planer og programmer

Der er forinden lokalplanlægningen udarbejdet en miljøredegørelse, der afklarer forudsætningerne for en byudvikling til bolig- og institutionsområde.



Karakteren af de grønne kiler mellem boligvængerne

Miljøredegørelsen konkluderer bl.a., at hele området vil kunne anvendes til bolig- og institutionsformål uden risiko for grundvand og natur under forudsætning af, at der træffes fornødne forholdsregler, ligesom støjfølsom anvendelse vil kunne etableres i området uden overskridelse af vejledende støjgrænser.

Der er efterfølgende foretaget en miljøvurdering af den konkrete lokalplan i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer - *"Miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 20 og lokalplan nr. 200"* (oktober 2007).

Den konkrete miljøvurdering konkluderer bl.a. i forhold til grundvandsinteresserne, at det vil være muligt at gennemføre lokalplanen uden væsentlig forøgelse af risikoen for grundvandet, såfremt bebyggelsen er neutral i forhold til nedsivningen, og brug af pesticider forhindres, samt at der til etablering af støjvold anvendes ren jord.

Lokalplanen har forholdt sig til miljøvurderingens øvrige vurderinger, der dels er indarbejdet i lokalplanen og efterfølgende vil blive indarbejdet i en "Bygherrevejledning" som oplysning til de kommende grundejere i området.

Med lokalplanens endelige vedtagelse tinglyses et forbud mod brug af pesticider, PVC og trykimprægneret træ i hele området.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jf. planlovens § 16 stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Lokalplanområdet er beliggende vest for det eksisterende byområde uden direkte kontakt til kysten. Mod nord grænser



Eksisterende rekreativ sti i det gamle jernbanetracé

området til skov og ådal, og mod syd afgrænses området af en overordnet indfaldsvej (Fynsvej) og et eksisterende erhvervsområde.

På denne baggrund skønner Byrådet, at bebyggelsen ikke vil virke skæmmende i forhold til kystzonen.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone, men vil ved lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Agenda 21

Der skal tilstræbes at etablere et attraktivt grønt boligområde, der giver gode muligheder for udfoldelse og oplevelser samt uformel kontakt mellem beboerne.

Det er Byrådets hensigt, at områdets sårbarhed i forhold til grundvandet skal åbne mulighed for miljørigtige og bæredygtige løsninger.

Til beskyttelse af grundvandet skal vedligeholdelse af grønne arealer inden for lokalplanområdet ske uden brug af pesticider.

Der vil blive tinglyst forbud mod brug af trykimprægneret træ og pvc i forbindelse med byggeri i området.

Byrådet vil lægge vægt på, at miljørigtige principper, ressourcebesparende foranstaltninger og handicapvenlige løsninger indgår som vigtige forudsætninger for udformning og indretning af lokalplanområdets bebyggelse og friarealer.

Til kommende grundejere vil der blive udarbejdet en "bygherrevejledning", der bl.a. vil anvise og inspirere til bæredygtige løsninger samt orientere om områdets sårbarhed i forhold til grundvandet. - Forbud mod brug af pesticider, PVC og trykimprægneret træ vil ligeledes fregå af bygherrevejledningen.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Fynsvej via en ny rundkørsel, der etableres ved Lyøvej.

Hovedstamvejen i området skal kunne videreføres og betjene en efterfølgende byudvikling på arealerne mellem lokalplanområdet og Ladegårdsvej.

Der skal anlægges en dobbeltrettet cykelsti i nordsiden af Fynsvej til krydset ved Ladegårdsvej. Det interne stisystem i området skal tilsluttes denne cykelsti samt tilsluttes den re-

kreative stiforbindelse på det tidligere jernbanetracé.

I forbindelse med rundkørslen skal der etableres mulighed for busstop i begge sider af vejen.

Virksomhedsstøj

I "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet af Miljøministeriet er der angivet 8 forskellige klasser (klasse 0 - 7) af virksomheder med anbefalede afstande til boligområder.

De virksomheder, der er beliggende i erhvervsområdet syd for Fynsvej, er overvejende af klasse 0 – 4, med anbefalede afstande fra 0 til 100 meters afstand til boliger. Der er ingen klasse 5, 6 eller 7 virksomheder i området.

Virksomhederne må betegnes som lettere industri, handelsvirksomheder og servicevirksomheder. Der er tale om virksomheder, hvor det ofte er trafikstøj. Virksomhederne er primært i drift i dagperioden og kun ganske få virksomheder er i drift uden for dagperioden.

Støj fra virksomhederne vurderes ikke at give anledning til støjgener i planområdet, såfremt der holdes en afstand på min. 50 meter fra Fynsvej til boligerne.

Under iagttagelse af denne afstand vil grænsen til de nærmeste erhvervsvirksomheder blive min. 100 meter, og afstanden til de mest miljøtunge virksomheder blive min. 300 meter.

Ved Lindenbergvej er beliggende en transformerstation, der kan give anledning til støjgener i de nærmeste omgivelser. Da der ikke foreligger konkrete målinger, er der foretaget en vurdering ud fra den tilgængelige viden om støj fra sådanne anlæg.



Eksempel på tæt-lav boligbebyggelse til inspiration

Støjudsendelsen fra transformatorstationen vurderes at være på ca. 90 dB(A) (Lydeffekt). Dette betyder at støjbidraget i en afstand af 100 meter er ca. 40 dB(A).

Støjudsendelsen fra transformatorstationen vurderes at være på min. 90 dB(A) (Lydeffekt). Dette vil kræve en afstand på 150 – 200 meter for at sikre at støj-niveauet er reduceret til 35 dB(A). Miljøredegørelsen vurderes, at der ved at holde en afstand på min. 100 meter til beboelse, vil være en tilstrækkelig afstand til at sikre at der ikke opstår støjgener.

Såfremt der konstateres støjgener fra virksomhederne eller fra transformatorstationen vil der kunne meddeles påbud om gennemførelse af støjreducerende foranstaltninger.

Trafikstøj

Boligbebyggelse, institutioner og primære opholdsarealer inden for lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau, der overstiger 58 dB(A), beregnet som LDEN på vægtet døgnbasis.

Årsdøgntrafikken på Fynsvej er ca. 5.200 enheder, hvoraf den tunge trafik udgør ca. 24 %.
Hastigheden på Fynsvej er 80 km/t.

Støj fra vejtrafikken fra Fynsvej og de andre større veje i området er beregnet og illustreret på støjkort. I et område på 50-100 meter fra vejen vil der være et støjbidrag på mere end 55 dB(A). Dette betyder, at støjgrænserne ved eventuelle beboelser ikke kan overholdes i dette område.

For at overholde de gældende støjkrav og sikre, at der ikke påføres boligområdet støjgener, skal der etableres støjafskærmning ud mod Fynsvej og Ladegårdsvej. Støjafskærmningen udformes som en ca. 3 m høj jordvold med beplantning, der indpasses i områdets grønne struktur.

Der er foretaget en beregning af støjudbredelsen af trafikstøjen med en 3 meter høj jordvold langs Fynsvej. Beregningen viser, at der ikke er nogen overskridelse af den vejledende støjgrænse bag jordvolden. Støjafskærmningen vil ligeledes have en gavnlig effekt i forhold til støjen fra virksomhederne i erhvervsområdet.

Fortidsminder

Det er sandsynligt, at lokalplanområdet rummer ikke hidtil registrerede jordfaste fortidsminder, som er omfattet af Museumslovens § 26.

Odense Bys Museer skal underrettes i god tid forud for igang-

sættelse af byggemodning, så arkæologiske undersøgelser kan gennemføres uden gener for anlægsarbejdet.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet findes to diger, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 4. Det ene dige ligger i lokalplanområdets vestlige del og det andet i lokalplanens østlige afgrænsning.

Det vestlige dige er indarbejdet i lokalplanen som et strukturerende element. Det østlige dige danner lokalplanens afgrænsning mod dalstrøget. Begge diger bevares.

Lokalplanen respekterer åbeskyttelseslinie omkring Ladegård Å, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Lokalplanen respekterer ligeledes Pilsmosen og de tilgrænsende engarealer, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan.

Lokalplanområdet fastlægges til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt. Med lokalplanens endelige vedtagelse udlægges lokalplanområdet til fjernvarmeområde i varmeplanen.

Naturgas Fyn A/S har i forbindelse med høringen af lokalplanen anført, at der forefindes et fuldt udbygget naturgasområde grænsende op til lokalplanområdet, og at der derfor bør etableres naturgasforsyning i området.

Den primære del af fjernvarmeproduktionen, der anvendes i Nyborg Kommune (mere end 95%), fremkommer ved afbrænding af affald på Kommunekemi A/S. Overskudsvarme på Kommunekemi A/S bliver bortkølet til omgivelserne, såfremt den ikke kan anvendes til fjernvarmeproduktion. Det er derfor samfundsmæssigt og miljømæssigt en fordel at anvende denne ressource til opvarmning.

Valget af opvarmningsformen er endvidere afhængig af, om der skal etableres en lang og fordyrende transmissionsledning for fjernvarmen. Dette er ikke tilfældet i den konkrete sag, da Fjernvarmeforsyning fra Nyborg Forsyning & Service A/S grænser umiddelbart op til lokalplanområdet.

På baggrund af ovennævnte vurderes det, at det både miljømæssigt og samfundsmæssigt er den bedste løsning, at lokalplanområdet fjernvarmeforsynes.

Som supplement skal der af miljømæssige grunde være muligt at etablere solvarmeanlæg under forudsætning af, at anlægget integreres i arkitekturen.

Byrådet skal dog dispensere fra dette krav, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov nr. 520 af 7. juni 2006. Ved lavenergihus forstås enfamiliehus, hvor der kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998.

Jordbrugsforhold

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten vil blive ophævet i takt med byggemodningen i området.

Spildevand

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilledes Nyborg Centrale Renseanlæg.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse skal der etableres separat afløbssystem til overfladevand. Overfladevand fra veje mv. afledes via regnvandsbassiner med renseforanstaltninger til Ladegård Å. Tagvand skal nedsives via regnvandsfaskiner, dog med mulighed for overløb til det kommunale regnvandssystem.

Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Nyborg Kommune vurderer, at vandindvindingsinteresserne hermed er tilgodeset i tilstrækkeligt omfang.

** Ovennævnte løsning er ikke i overensstemmelse med krav fra Fyns Amt om bortledning af overfladevand til renseanlæg, som forudsætning for byudvikling. Dette skyldes, - dels at regnvand er uønsket på renseanlæg af hydrauliske og rensetekniske årsager sammenholdt med, at lokale renseforanstaltninger er teknisk mulige, - dels at det eksisterende system ikke er dimensioneret til at opsamle og bortlede overfladevand. - Nyborg Kommune har derfor valgt ovennævnte løsning, der vurderes at være miljømæssig forsvarlig.*

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Energi Fyns og Nyborg Elnets forsyningsområde.

I forbindelse med byudviklingen kabellægges den eksisterende 60 kV luftledning, der forløber på tværs af lokalplanområdet.

Affald

Der skal inden for området indrettes genbrugsøer - evt. som underjordiske anlæg, til sortering og indsamling af genanvendeligt affald.

Lokalplanens retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at skabe et attraktivt boligområde, hvor der både kan opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt institutioner,

at sikre størst mulig hensyntagen til de landskabelige forhold,

at sikre, at området landskabeligt udformes med et gennemgående grønt helhedspræg med store fællesarealer med høj rekreativ værdi,

at sikre et højt arkitektonisk og materialemæssigt kvalitetsniveau både i bebyggelsen og i indretningen af veje, stier og fællesarealer,

at sikre, at vej- og stianlæg og tilslutninger udformes trafik sikkerhedsmæssigt forsvarligt,

at sikre at området får sin egen identitet via en eksklusiv udstykning, hvor alle grunde har forskellig størrelse og udformning, og hvor der stilles særlige krav til hækbeplantning mod veje, stier og fællesarealer, for at sikre sammenhæng i området,

at området udbygges ud fra miljøvenlige principper, både ved planlægningen og ved opførelsen af byggeri og indretning af friarealerne, idet der så vidt muligt skal vælges bæredygtige løsninger, der respekterer vandindvindingsinteresserne i området.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 11g, 11l, 12a og 61 Vindinge By, Vindinge, samt alle parceller der efter 17. september 2007 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i Delområderne I, II, III, IV, V og som vist på kortbilag 2.

3.2 Delområderne I og II må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav villabebyggelse til helårsbeboelse. På hver parcel må der kun indrettes én bolig for én familie.

De eksisterende lovlige boliger på matr. 11g og 61 Vindinge By, Vindinge (Lindeneborgvej 5 og 7) kan opretholdes uændret og anvendes i overensstemmelse med bestemmelserne under Delområde II.

3.3 Delområde III må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af række-, klynge, gårdhavebebyggelse og lign.

3.4 Delområde IV kan anvendes til offentlige formål i form af daginstitution eller lign.

3.5 Delområde V er udlagt som offentligt tilgængeligt rekreativt område, beplantet støjvold, plantebælte, regnvandsbassin samt grønne kiler mellem bebyggelserne.

3.6 Byrådet kan tillade, at der inden for Delområderne I, II, III, drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning inden for Delområderne I og II skal i princippet ske som vist på kortbilag 3, og der må ikke ske yderligere udstykning end den, der er angivet på kortbilag 3. Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 900 m².

4.2 Delområde III skal kunne udstykkes i max. 4 storparceller til tæt-lav boligbebyggelse. Principielt som vist på kortbilag 3.

Der må ikke udstykkes storparceller, således at der opstår restarealer inden for delområdet med en uhensigtsmæssig størrelse og form.

5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje:

- 5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Fynsvej via en rundkørsel, som vist på kortbilag 2.

Ved udformning af de viste vejtilslutninger skal der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige ud- og indkørselsforhold.

- 5.2 Der skal anlægges de på kortbilag 2 viste stamveje A-B-C-D og boligvænger.
Vej A anlægges som offentlig vej.
De resterende veje anlægges som private fællesveje.
- 5.3 Stamvej A udlægges i princippet som vist på snit side 9. Adgangsvejen færdiggøres i forbindelse med udbygningen af området øst for lokalplanområdet.
- 5.4 Stamvejene B-C-D udlægges i princippet som vist på snit side 9.
- 5.5 Langs stamvej A-B-C-D plantes allé-træer. Stamvejene skal være facadeløse.
- 5.6 Boligvængerne udlægges i princippet som vist på snit side 9.
- 5.7 Til hver boligparcel kan der etableres én overkørsel i en bredde på max. 5 m. Overkørslen skal fra kørebane til ejendomsskel anlægges i chaussésten i lys granit.

Parkering:

- 5.8 Inden for Delområdene I og II skal der udlægges areal på egen grund til mindst 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.9 Inden for Delområde III skal der anlægges mindst 1½ p-pladser pr. bolig endten som individuel parkering eller som fællesparkering.
- 5.10 Inden for Delområde IV skal der anlægges 1 p-plads pr. 5 børn i forbindelse med opførelse af institution i området.

Stier:

- 5.11 Hovedstier skal anlægges med fast belægning.
Placering af hovedstiforbindelser er principielt angivet på illustrationsplanen på kortbilag 4.

5.12 Øvrige stier kan udlægges i forbindelse med detailprojektering af de enkelte boligetaper.

5.13 Der skal reserveres areal til en dobbeltrettet cykelsti langs Fynsvej på sydsiden af støjvolden.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Til belysning af stamveje og boligvænger skal anvendes sortlakerede armaturer i et ensartet design.

Belysning af interne stier skal ske som pullert-belysning.

6.2 Spildevand skal tilledes Nyborg Centrale Renseanlæg.

Overfladevand fra veje mv. afledes via regnvandsbassin med renseforanstaltninger til Ladegård Å.

Tagvand skal nedsives via regnvandsfaskiner med mulighed for overløb til regnvandssystemet.

6.3 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I og II

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 20.

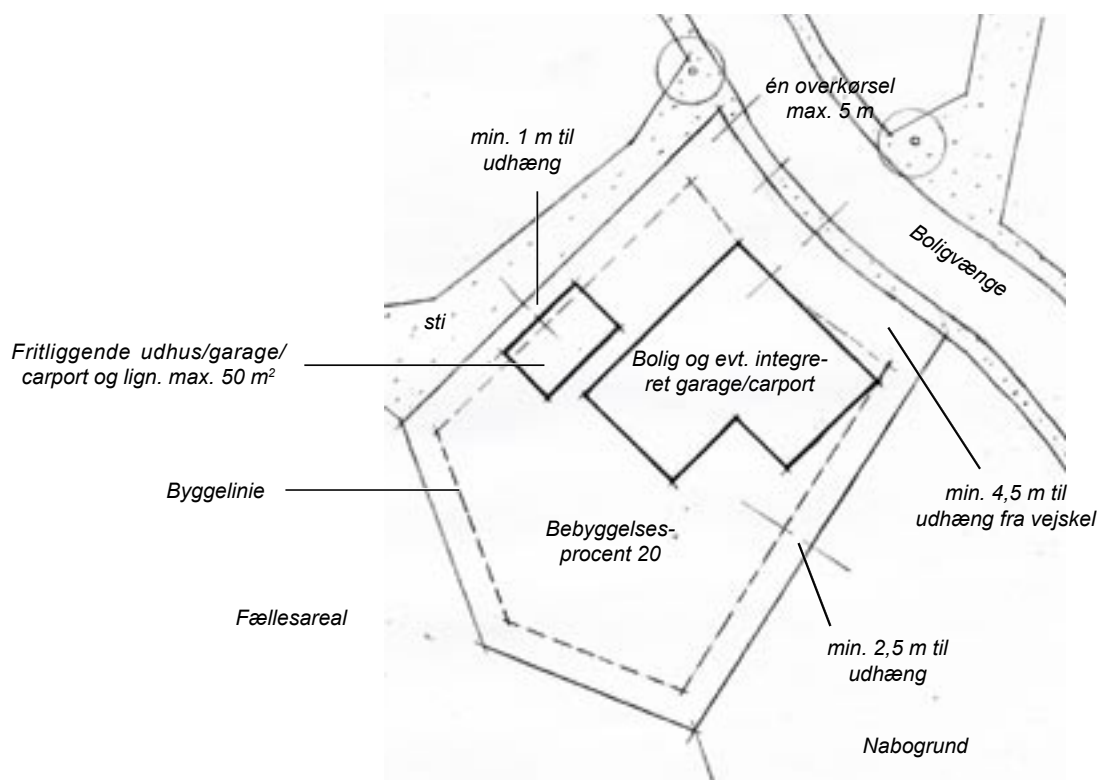
Ved beregning af bebyggelsesprocenten er det kun det matrikulære areal der medregnes, og ikke evt. andel i fællesarealer.

7.2 Udhuse, garager, carporte og lignende, der ikke er integreret i boligen, kan opføres med et samlet etageareal på max. 50 m². *

** Udestuer medregnes i etagearealet på lige fod med boligareal. - Garager, carporte, udhuse, terrasseoverdækninger og småbygninger under 10 m² medregnes i etagearealet, dog med et samlet fradrag på 35 m².*

7.3 Inden for Delområde I må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,0 m målt fra bebyggelsens middelkote i forhold til naturligt terræn (se punkt 7.6).

- 7.4 Inden for Delområde II må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 m målt fra bebyggelsens middelhøjde i forhold til naturligt terræn (se punkt 7.6).
- 7.5 Bebyggelsen skal placeres, så den så vidt muligt følger det naturlige terræn.
- 7.6 Inden der kan gives byggetilladelse, skal der af en landinspektør med beskikkelse fastlægges en eller flere middekhøjder for den enkelte parcel målt ved husets hjørner i forhold til naturligt terræn.
- 7.7 Bebyggelsens gulvhøjde må ikke være beliggende mere end 30 cm over middelhøjden.
- 7.8 Enhver form for bebyggelse skal holdes min. 4,5 m fra vejskel (målt til udhæng).
- 7.9 Boligbebyggelsen (incl. integreret garage/udhus) skal holdes min. 2,5 m fra naboskel og skel mod sti og friarealer (målt til udhæng), bortset fra selvstændigt opført udhus, garage og lign., der skal placeres min. 1 m fra skel (målt til udhæng).



Delområde III

7.10 Bebyggelse indenfor den enkelte storparcel til tæt-lav boliger skal opføres på baggrund af en bebyggelsesplan godkendt af Byrådet.

Der skal indenfor hver storparcel søges en fælles linie for bebyggelsens udførelse og fremtræden, der udtrykker høj arkitektonisk kvalitet i et nutidigt formsprog.

7.11 Bebyggelsesplanen for den enkelte storparcel skal redegøre for:

- * placering og udformning af ny bebyggelse, herunder eventuelle udvidelsesmuligheder.

- * placering og udformning af eventuelle carporte og fælleshus

- * bygningsprofiler, facader, materialer og farvevalg.

- * indretning af friarealer, beplantning, terrænreguleringer og placering af p-pladser, "genbrugsøer", interne stier m.v.

7.12 Inden for den enkelte storparcel til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for storparcellen under ét ikke overstige 35.

Byrådet kan dog tillade en højere bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, hvis bebyggelsen udstykkes, jf. byggelovens § 10a.

7.13 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8 m over terræn.

7.14 Bebyggelsen skal placeres, så den så vidt muligt følger det naturlige terræn.

Delområde IV

7.15 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8 m over terræn.

7.16 Det samlede etageareal inden for delområdet må ikke overstige 800 m².

7.17 Bebyggelsen (institutionen) skal placeres i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 4.

Delområde V

7.18 Der kan ikke opføres bebyggelse inden for delområdet, bortset fra mindre legehuse, bålhytter og lign. på baggrund af en særlig tilladelse hos Nyborg Kommune.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelse indenfor hele lokalplanens område skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau. Ligeledes skal der i materialevalg tages miljømæssig hensyn, der sikrer bæredygtige løsninger.

8.2 De udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten med blank mur eller med pudsede eller vandskurede facader i overvejende lyse, sorte eller brændte farver, som f.eks. de naturlige teglfarver.

Træhuse vil ligeledes kunne indpasses i området.

Til mindre bygningsdele, såsom udhuse, karnapper og lignende kan dog anvendes andre farver under forudsætning af, at der opnås en god helhedsvirkning.

8.3 Tagdækning må kun udføres med tegl (brændt ler) i natur eller ædelengoberet i røde, gule og sorte nuancer samt planeternitskifer eller naturskifer.

(Der kan ikke anvendes betontagsten, - samt tagpap og kobber, da de sidstnævnte materialer forurener grundvandet i forbindelse med nedsivning af tagvand).

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Til tage på mindre bygninger, kviste, karnapper og lign. kan også anvendes andre materialer (f.eks. zink, stål), som efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende, og som ikke forurener grundvandet i forbindelse med nedsivning af tagvand.

8.4 Carporte indenfor Delområde III skal opføres i samme ensartet udformning i hver udstykket storparcel. Carporte skal opføres i træ, malet i samme dækkende farve.

8.5 Ved anvendelse af solenergi-anlæg skal disse integreres i arkitekturen.

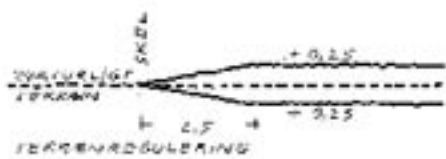
8.6 Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden Byrådets særlige tilladelse.

9.0 Ubebyggede arealer

Delområde I, II og III:

- 9.1 Alle parceller skal omkranses af hækbeplantning i bøg, - mod boligvej max. 1,2 m højde og mod øvrige skelsider, fællesarealer, stier og stamveje i max. 1,8 m højde, Hække kan suppleres med et let trådhegn i max. 1 m højde.

Mod vej og sti skal hæk plantes 0,5 m fra skel.



- 9.2 Der må ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 25 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan. Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel.

Eventuel regulering i skelbræmmen (2,5 m) må kun ske som vist på figuren.

Dog kan der herudover foretages regulering med plantesten omkring husets sokler og ved mindre opholdsarealer ved huset.

- 9.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne.

- 9.4 Alle ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giffri drift og vedligeholdelse.

Delområde IV og V:

- 9.5 De fælles friarealer inden for Delområde V, skal anlægges med et grønt helhedspræg og på baggrund af en samlet landskabs- og beplantningsplan for hele lokalplanområdet, der skal godkendes af Byrådet.

- 9.6 Ubebyggede arealer inden for Delområde IV skal anlægges med et grønt helhedspræg i harmoni med de tilgrænsende fælles friarealer i Delområde V, så institutionsområdet fremstår som en integreret del af lokalplanområdet.

- 9.7 Der skal anlægges en ca. 3 m høj beplantet støjvold mod Fynsvej og Lindenborgvej i princippet som vist på kortbilag 4.

- 9.8 Der skal anlægges et regnvandsbassin med en principiel beliggenhed og udformning som vist på kortbilag 4.

- 9.9 Eksisterende diger i lokalplanområdet skal bevares. Der skal dog være mulighed for at retablere det levende hegn

på det vestlige dige som et afgrænsende landskabselement, - i princippet som vist på kortbilag 4.

9.10 Eksisterende større enkelttræer, der skønnes at kunne indgå i bebyggelsesplanen, bevares.

9.11 Alle ubebyggede fællesarealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.

10.0 Støjforhold

10.1 Boligbebyggelse, institutioner og primære opholdsarealer inden for lokalplanområdet må ikke påføres et et støjniveau, der overstiger 58 dB(A), beregnet som LDEN på vægtet døgnbasis.

10.2 Lokalplanområdet må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 45 dB(A), 40 dB(A), 35 dB(A) for henholdsvis dag, aften og nat.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborg Renseanlæg og kollektiv el-, vand- og varmforsyning.

Byrådet er dog pligtig til at dispensere fra krav om tilslutning til fjernvarmenettet, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov nr. 520 af 7. juni 2006.

12.0 Grundejerforening

12.1 Senest når halvdelen af området er bebygget, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, eller såfremt Byrådet forinden måtte forlange en grundejerforening oprettet.

Det skal dog være frivilligt for beboere i eksisterende ejendomme i området at være medlem af den kommende grundejerforening.

12.2 Grundejerforeningen skal medvirke til at udarbejde retningslinier og bestemmelser for en giftfri drift og vedligeholdelse af friarealerne og andre ubebyggede arealer.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fælles friarealer.

12.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på og bidrage til fællesarealer med en forholdsmæssig fordeling af byrderne.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 29. april 2008

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 2 - Delområder og veje. mål 1 : 4.000



Kortbilag 3 - Retningsgivende udstykningsplan



Kortbilag 4 - Illustrationsplan